

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 324/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **NORMALUCIA DO CARMO NEGRETTE VIZEU DE CASTRO** – CPF nº 216.466.438-87 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação de execução promovida por **CONDOMÍNIO JARDIM DO RECANTO** contra **NORMALUCIA DO CARMO NEGRETTE VIZEU DE CASTRO** – **Processo nº 1006827-35.2014.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 24 de setembro de 2.019, às 14h, e com término no dia 27 de setembro de 2.019, às 14h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 27 de setembro de 2.019, às 14h, e com término no dia 05 de novembro de 2.019, às 14h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (decisão de fls. 212/213), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – APARTAMENTO nº 21, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO DAS ROSAS" (Jardim do Recanto), situado à Rua "A" nº 239, nesta cidade e comarca de Guarujá, contendo a área útil de 88,36m², área comum de 41,401m² e área total de 129,761m². correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0515% no terreno e demais coisas comuns o condomínio, confrontando na frente com a Rua B, de quem da referida rua olha para o Edifício; do lado esquerdo com a fachada da Rua "A"; do lado direito com o apartamento nº 22 e hall de circulação e nos fundos com o espaço interno diário e hall de circulação do andar; cabendo a este apartamento uma vaga na garagem do edifício coletiva do edifício, para guarda de um automóvel de passeio. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0479-065-005. **Matrícula do Imóvel nº 9.942, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

Endereço Atual: Rua Engenheiro Célio Abrúcio, 239 – Região de Tortugas – Município de Guarujá/SP

AVALIAÇÃO: R\$ 327.486,62 (trezentos e vinte e sete mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e sessenta e dois centavos) - válido para o mês de julho de 2.019, momento da elaboração do presente Edital de Leilão, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

ÔNUS E GRAVAMES: 1. De acordo com o Laudo de Avaliação de fls.142/181, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) - valor para o mês de novembro de 2.018; **2.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 142/181, o imóvel encontra-se a Rua Engenheiro Célio Abrúcio, 239 – Região de Tortugas – Município de Guarujá/SP; **3.** De acordo com o Laudo de Avaliação de

fls.142/181, “o apartamento 21 possui 01 sala dois ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, 03 dormitórios, 02 wc social, e uma vaga de garagem indeterminada”; **4.** De acordo com a R.08/9.942, consta penhora do imóvel, oriunda do Processo nº 1541/03, em trâmite perante a 02ª Vara Cível de Guarujá, em que são partes CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO RECANTO – CNPJ nº 52.260.650/0001-70 contra NORMALUCIA DO CARMO SANTOS – CPF nº 216.466.438-86; **5.** De acordo com a Av.09/9.942, consta o casamento de NORMALUCIA DO CARMO SANTOS NEGRETTE, que também assina NORMALUCIA DO CARMO SANTOS, com ANTONIO CARLOS VIZEU DE CASTRO, sob o regime da separação obrigatória de bens, e que a mesma passou a assinar NORMALUCIA DO CARMO NEGRETTE VIZEU DE CASTRO; **6.** De acordo com a Av.11/9.942, consta penhora do imóvel, oriunda do Processo nº 583.00.2005.110395-6/000003-000 – Ordem nº1658/2005), em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, em que são partes PATRICIA COMIN VIZEU DE CASTRO – CPF nº 075.556.048-50 contra NORMALUCIA DO CARMO NEGRETTE VIZEU DE CASTRO – CPF nº 216.466.438-86; **7.** Não consta dos autos e nem da matrícula do imóvel a informação de que o imóvel se encontra em faixa de marinha, e em pesquisa no Site da SPU, em 17 de julho de 2019, através de consulta pelo CPF da atual proprietária não foi possível obter essa informação, uma vez que ao consultar o CPF da mesma, a informação retornada é que “Consulta dos Dados Cadastrais não pode ser efetuada pelo seguinte motivo: Não existe imóvel cadastrado para este responsável.”, cabendo ao arrematante a pesquisa junto ao órgão competente; **8.** Não consta dos autos e nem da matrícula do imóvel o número de cadastro do imóvel junto a Prefeitura de Guarujá, porém, em contato telefônico com a Prefeitura, em 17 de julho de 2019, a informação passada a este Leiloeiro, de acordo com o endereço do imóvel, é que o imóvel é cadastrado pelo contribuinte nº 3-0479-065-005; **9.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Guarujá, em 17 de julho de 2019, o imóvel conta com débitos de IPTU referente aos exercícios de 1995 até 2018, que totalizam o montante de R\$ 178.160,77 (cento e setenta e oito mil, cento e sessenta reais e setenta e sete reais), já contando com ações de cobrança ajuizadas e do exercício de 2019, que totaliza o montante de R\$ 3.769,15 (três mil, setecentos e sessenta e nove reais e quinze centavos); **10.** De acordo com planilha enviada pelo Condomínio Exequente, o valor total do débito exequendo é R\$ 140.373,63 (cento e quarenta mil, trezentos e setenta e três reais e sessenta e três centavos); **11.** De acordo com a certidão de fls. 62, o CPF da Executada apresentado pelo Condomínio Exequente é inválido, havendo divergência quanto ao número do CPF informado nos autos e na matrícula do imóvel, que estariam incorretos, uma vez que o número citado é o 216.466.438-86, e o correto seria 216.466.438-87, conforme petição de fls. 91.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo nº 1006827-35.2014.8.26.0223** da **02ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, bem como o imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br

e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). **A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo.** No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os

ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CONDOMÍNIO JARDIM DO RECANTO, NORMALUCIA DO CARMO NEGRETTE VIZEU DE CASTRO** – CPF nº 216.466.438-87, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, PATRICIA COMIN VIZEU DE CASTRO** – CPF nº 075.556.048-50, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimada para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para o fins do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e eventuais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, **caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos**. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.